

**Ergänzende Stellungnahme der Verwaltung
zum Antrag des Ortschaftsrates Roßlau - Umnutzung der Sekundarschule „An
der Biethe“ zum Haus der Vereine (BV 003/2024/OR Ross)**

Vorgesehene Beratungsfolge:

Ortschaftsrat Roßlau	22.02.2024
Dienstberatung des Oberbürgermeisters	21.05.2024
Ausschuss für Kultur...	25.09.2024
Ortschaftsrat Roßlau	26.09.2024
Ausschuss für Gesundheit, Bildung und Soziales	22.10.2024

Bauzustand:

Die Bausubstanz des Gebäudes weist augenscheinlich einen guten Zustand auf, wodurch größere bauliche Eingriffe für eine Nutzung durch Vereine nicht notwendig werden würden.

Die Fassade ist ungedämmt. Anhand des Raumprogrammes gem. BV ist erkennbar, dass das Gebäude vom „Haus der Vereine“ nicht vollständig und auch nicht ganztäglich belegt sein soll. Daher würde eine energetische Sanierung der Gebäude-hülle unter Einhaltung der EnEV unverhältnismäßig sein.

Die in der BV vorgeschlagene Instandsetzung der defekten Einzelraumregelung der Heizanlage wird als sinnvoll bewertet. Die Räume könnten entsprechend ihrer Notwendigkeit und zeitlichen Nutzung angesteuert und der Verbrauch somit optimiert werden. Kosten hierfür werden auf ca. 23.400 € geschätzt.

WC-Anlagen sind in ausreichender Form vorhanden und wurden vor ca. 8 Jahren saniert.

Ggfs. wird der Einbau einer neuen General-Schließanlage notwendig, die Kosten hier werden auf ca. 10.000 - 15.000 € geschätzt.

Nutzungsänderung

Die vorgesehene Nutzung als Haus der Vereine stellt eine bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtige Nutzungsänderung dar.

Im Rahmen des erforderlichen Bauantrages sind die aktuellen bauordnungs- und brandschutzrechtlichen Anforderungen zu erfüllen.

Um eine zeitnahe Nutzung zu erreichen, wird vorgeschlagen eine befristete Nutzungsänderung anzustreben, bauliche Brandschutzmaßnahmen könnten entfallen, wenn auf eine Nutzung mit dauerhaften Personenaufenthalt im Dachgeschoss und Kellergeschoss verzichtet wird. Abstell-/Lagernutzungen bleiben möglich. Des Weiteren wäre für die an die Treppenträume unmittelbar anschließenden Räume aller Geschosse eine Begrenzung der Personenanzahl notwendig.

Um den Bestandsschutz der Schulnutzung im Sinne eines späteren Ausweichquartiers für die L-Schule zu erhalten, wäre die Nutzungsänderung für das Haus der Vereine zeitlich zu befristen.

Das Gebäude selbst ist derzeit nicht barrierefrei erschlossen. Im Zuge einer befristeten Nutzungsänderung würde ein Antrag auf Abweichung von den Auflagen gestellt werden. Im Falle eines notwendig werdenden Aufzugsanbaus würden Kosten zwischen 30.000 - 50.000 € entstehen.

Objektverwaltung:

Die Sekundarschule „An der Biethel“ in der Mitschurinstraße soll als Ausweichquartier für die Sanierung der Förderschule für Lernbehinderte „Pestalozzi“ am Standort Stenesche Straße ab Ende 2027 evtl. genutzt werden.

Derzeit erfolgt die Klärung, ob andere Ausweichquartiere im Stadtteil Dessau in Frage kämen.

Für eine Nutzung durch Vereine bedarf es eines Miet- oder Pachtvertrags mit der Stadt Dessau-Roßlau als Eigentümerin. Daher müßte vorab geklärt werden, wer Mieterin bzw. Pächterin seitens der Vereine sein würde.

Betriebskosten

Die Betriebs- und Nebenkosten für die Schulnutzung 2023 für das Schulgebäude einschließlich Turnhalle und Mehrzweckgebäude betragen 164.000 €.

Für den Zustandserhalt bei Leerstand würden Kosten von ca. 17.000 € jährlich anfallen.

Für die Nutzung als „Haus der Vereine“ werden die jährlichen Betriebs- und Nebenkosten auf ca. 53.000 € geschätzt. Dem gegenüber könnten Einnahmen durch Vermietung und durch Umlage der Betriebs- und Nebenkosten von voraussichtlich jährlich ca. 24.000 € stehen.

Der Betrieb des Gebäudes ist im Jahr 2024 gesichert.

Für das Jahr 2025 bedarf es der Anmeldung der erforderlichen Mittel im Ergebnishaushalt für die Nutzung als Haus der Vereine.

Gesamtkosten

Geschätzte jährliche Betriebs- und Nebenkosten: ca. 29.000 €/a

Kosten für Anpassung Schließ- und Heizungsanlage 2024: ca. 24.400 €

Eventualpositionen:

Kosten Herstellung barrierefreier Zugang (Aufzug) 2024: (30.000-50.000 €)

soweit neue Schließanlage erforderlich 2024: (10.000-15.000 €)

Ausstattung Feuerlöscher

Fazit:

Der Beschlussvorlage zur *Umnutzung der Sekundarschule „An der Biethé“* zum Haus der Vereine kann grundsätzlich zugestimmt werden. Das ZGM würde den Antrag auf Nutzungsänderung stellen. Die Mittel für die erforderlichen Maßnahmen und zur Bewirtschaftung würden in den Folgejahren eingestellt werden.

Seitens des OR Roßlau wäre eine Klärung erforderlich, wer den Miet- bzw. Pachtvertrag seitens der Vereine mit der Stadt als Eigentümerin abschließen wird.

Prinzipiell ist eine zeitnahe und auch dauerhafte Nachnutzung einem Leerstand vorzuziehen, da dieser meist mit Vandalismus, Verfall der Bausubstanz sowie Verödungsfolgen für das Quartier verbunden ist.

Durch einen geschätzten Mindestinvestitionsbedarf von 24.400 € und einen jährlichen finanziellen Mehraufwand in Höhe von ca. 12.000 € gegenüber den „*Leerstandskosten*“ könnten die Belange der örtlichen Gemeinschaft, insbesondere der Vereine, im Stadtteil Roßlau gefördert werden.

Vorschlag:

Der interimswise Nutzung des Schulgebäudes für die Vereine für einen Zeitraum von 3 Jahren wird zugestimmt.

Der Ortschaftsrat Roßlau klärt, wer als offizieller Vertragspartner und Ansprechpartner für Amt 65 zur Verfügung steht.